

Exposé

Terrassenwohnung in Friedrichshafen Dachterrassenwohnungen



Objekt-Nr. **OM-309939**

Terrassenwohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:

H. Karaboga

Telefon: 0171 2868588

Mobil: 0171 2868588

88046 Friedrichshafen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	91,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	168,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem 1962, erbauten Mehrfamilienhaus wurde 2014-2016 Sanierung mit Umbau Altbestand sowie neue Anbau 2022. Die 4,5-Zimmer-Wohnung mit: Flur, Bad, Essküche, 2 Zimmer, Ankleide, Wohnraum mit Übergang in Wintergarten ist als Wohnraum ausgebaut und beheizt, Balkon Südseite, Dachterrasse Nordost, Dachterrasse Nordwest.

Ausstattung

Die Wohnung ist entsprechend ausgestattet.

Zentral/Zentrumsnah

Seenähe, Garage, gute Infrastruktur

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Dachterrasse, Vollbad

Sonstiges

Die 4,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in 2. Obergeschoss

Auf ca. 109 qm Wohnfläche das Wohnzimmer mit Dachterrasse und Wintergarten. Zusätzlich zur Wohnung eine Garage mitverkauft.

Lage

Die Wohnlage bietet sehr gute Anbindungen an Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Wohnanlage Wiggenhauser Weg befindet sich in guter Stadtlage am Rande der Innenstadt, nur wenige Fahrminuten vom Stadtzentrum und vom Seeufer entfernt.

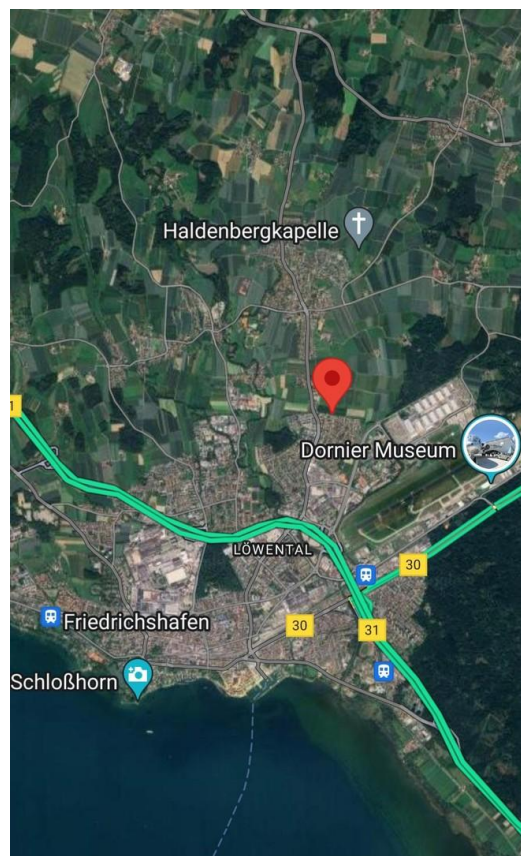
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

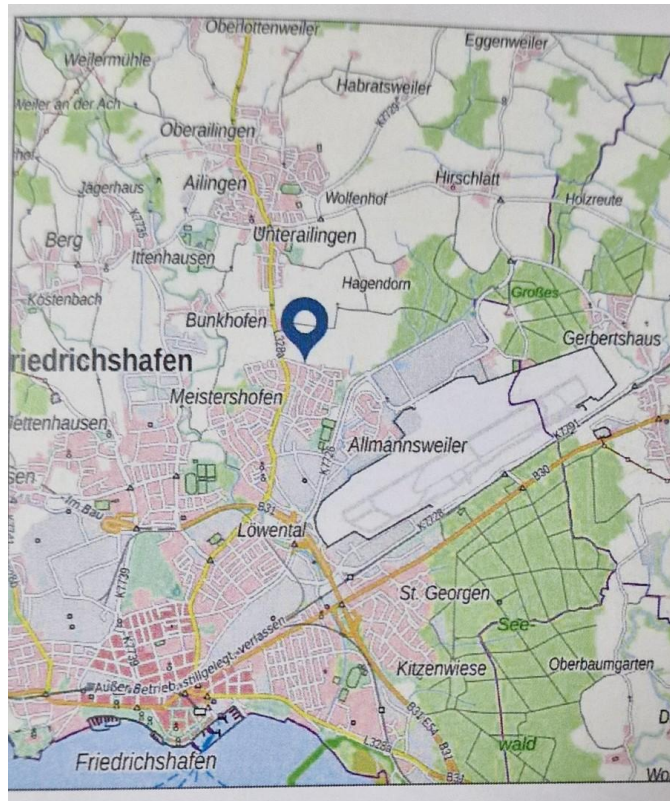
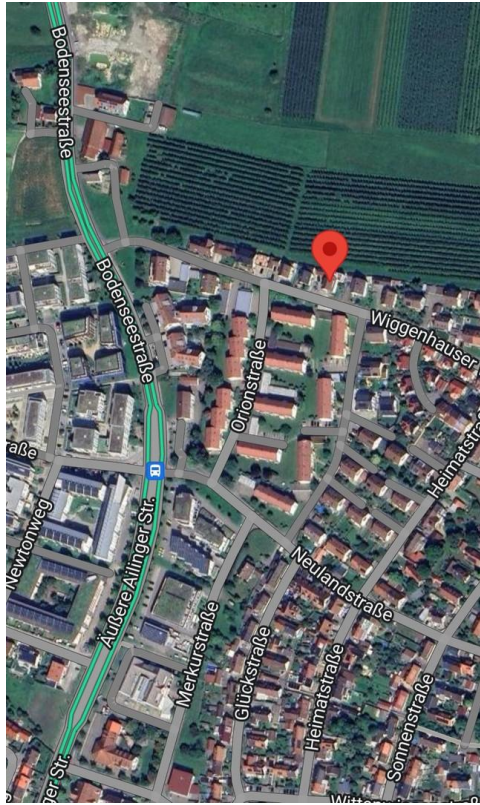
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

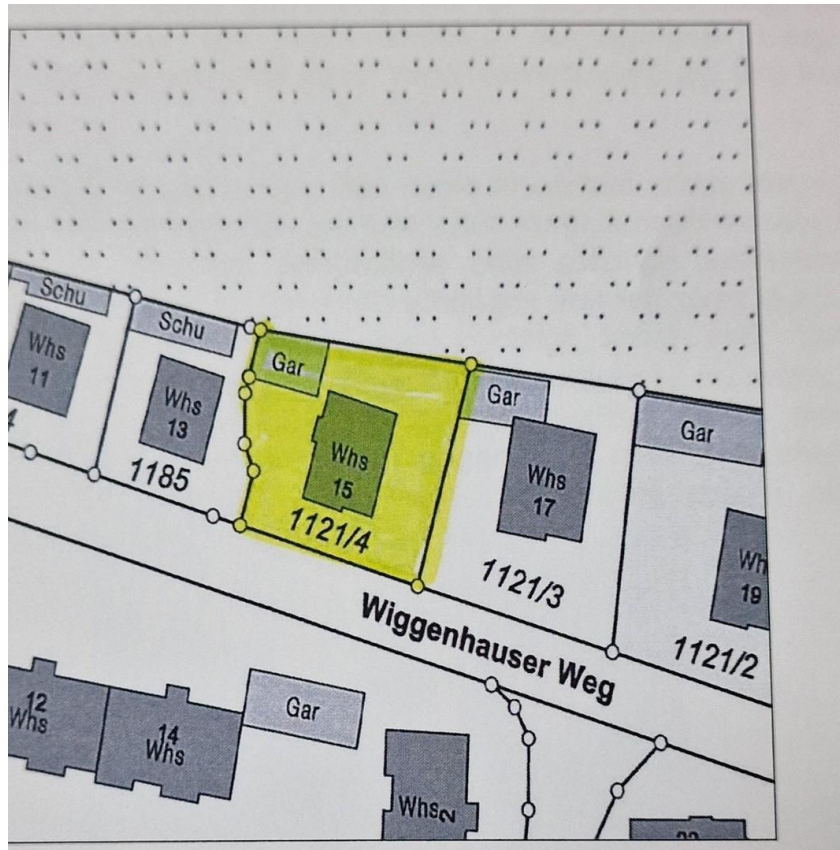
Exposé - Galerie



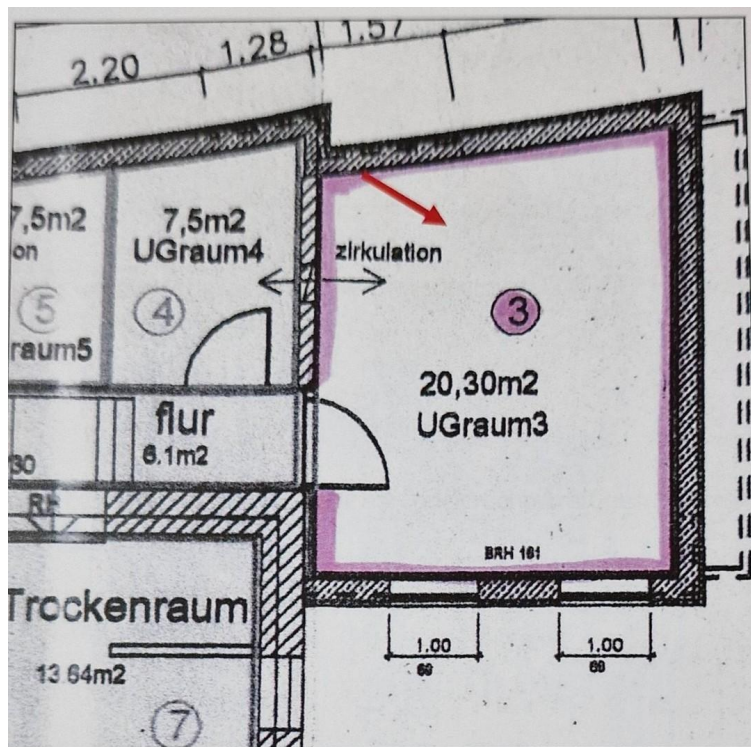
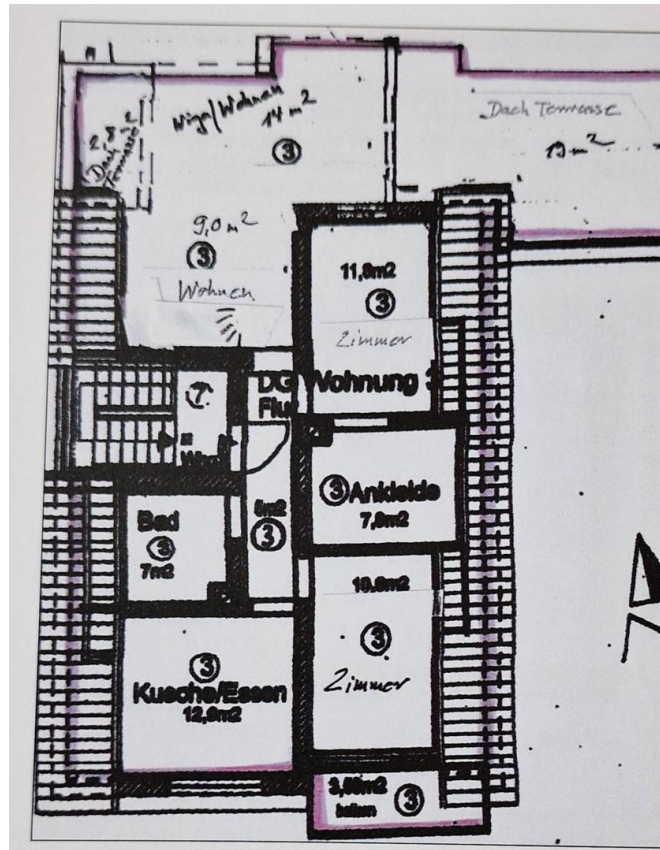
Exposé - Galerie



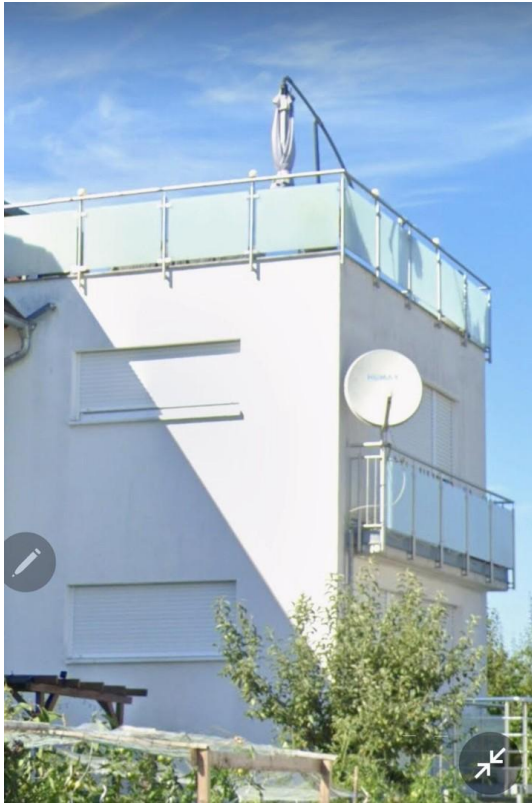
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



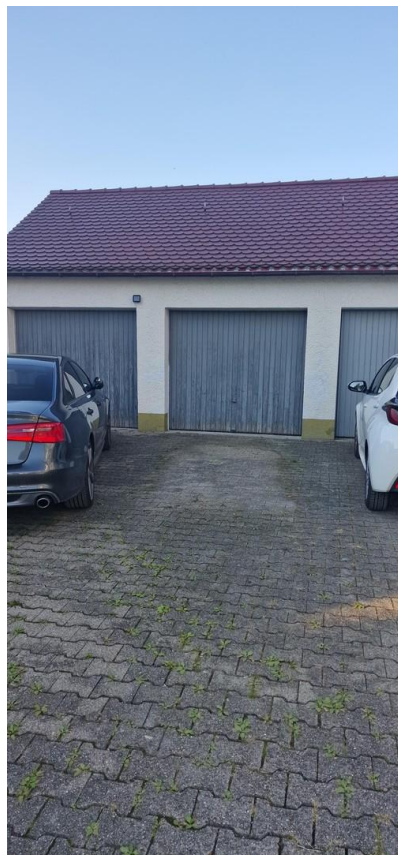
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



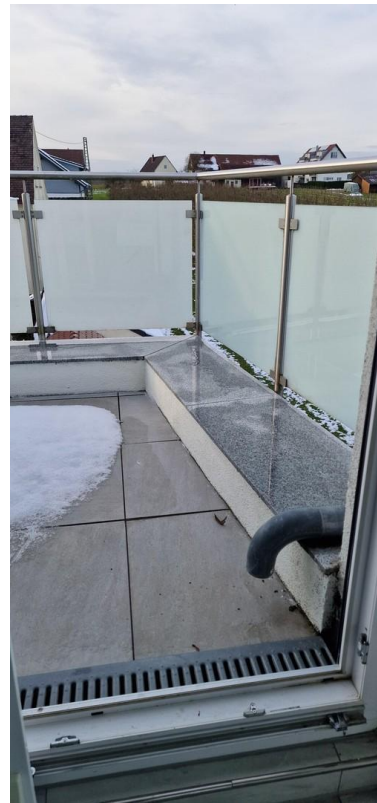
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



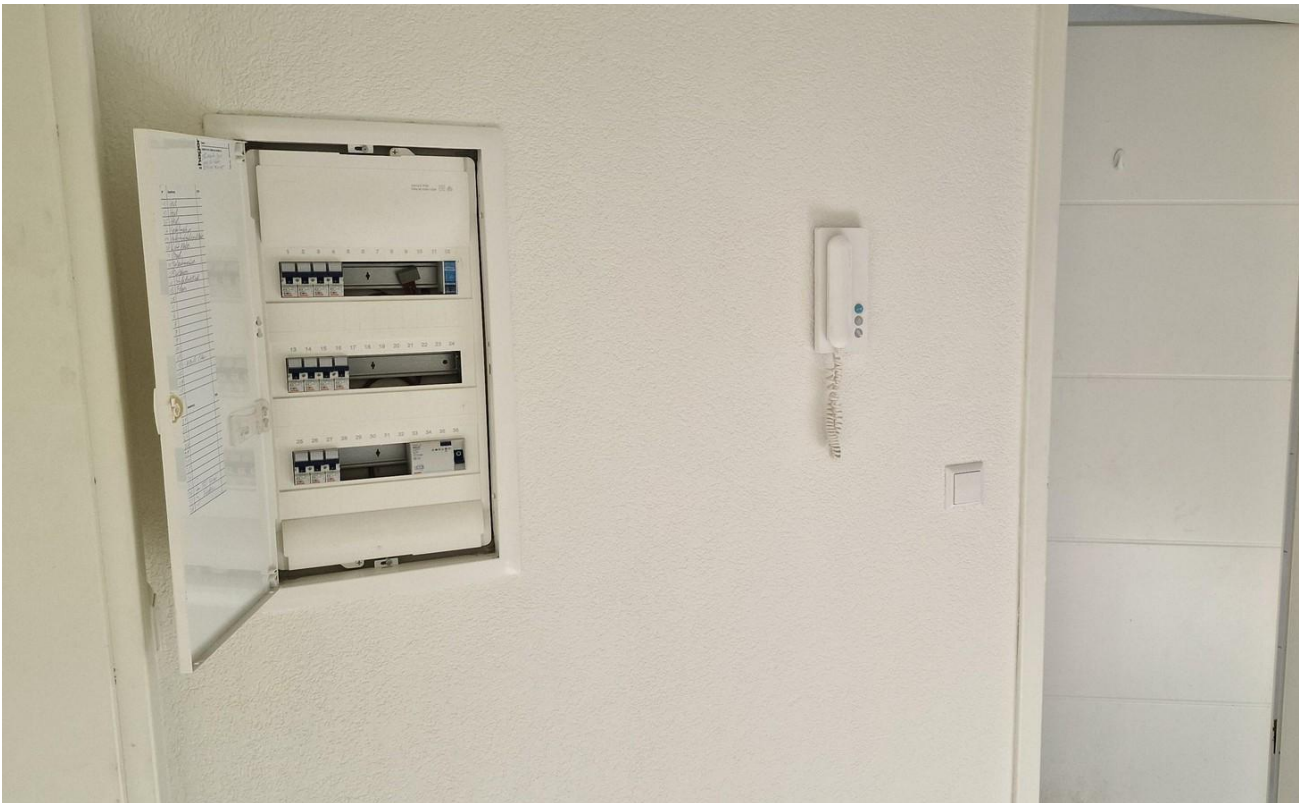
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registernummer: BW-2024-00543150 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
94 kWh/(m²·a)

104 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangaben für Immobilienanzeigen) **94 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

von	bis	Energetische Primärenergie	Primärenergie	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Kfz
01.01.21	31.12.21	Etage L	1,10	48.633	5.054	43.579	1,21
01.01.22	31.12.22	Etage L	1,10	40.013	16.742	23.271	1,21
01.01.23	31.12.23	Etage L	1,10	37.874	17.669	20.205	1,23

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie*

Die maßgeblich ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes angegeben werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudefläche (A₁) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Die tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

*) siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweis | 2) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kfzverbrauch in kWh je kWh Endenergieverbrauch kWh/Mechanikenergie
AF-Nr.: 201000434291 EA-Nr.: 0063048121911240001644302

Exposé - Galerie

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 20.11.2034

Registrierungsnummer: BW-2024-005438150

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Wiggenhauser Weg 15, 88046 Friedrichshafen
Gebäudeteil ¹⁾	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ²⁾	1962
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	2015
Anzahl Wohnungen	6
Gebäudenutzfläche (A _J)	485,44 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung	Erdgas L
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵⁾	Erdgas L
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____
Art der Lüftung ⁶⁾	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁶⁾	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gekühlte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁷⁾	Anzahl: _____ Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: _____
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch Eigentümer Aussteller


Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
M.a.M. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65750 Eschborn

21.11.2024
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

1) Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsprotokolls zum GEG; 2) nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
3) Merkmalsangaben möglich; 4) bei Wärmeretzen Baujahr der Übergabestation; 5) Klimaanlage(n) oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage(n) im Sinne des § 74 GEG
AF-Nr.: 2010000434291

EA-Nr.: 0083048121911240001544302